Revista de la Facultad de CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

CC BY-NC-SA 4.0
Atribución/Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional

ISSN Electrónico: 2500-9338
Volumen 25-N°3
Año 2025
Págs. 5–17

El Problema de la Gentrificación y Turistificación en Playa del Carmen, México: Impactos y Soluciones

Christopher Alcantar [1]
Enlace ORCID: https://orcid.org/0009-0008-1659-3329

Dra. Laura Fischer de La Vega[2]
Enlace ORCID: https://orcid.org/0000-0002-5791-6058

Fecha de Recepción: 15 de Enero, 2025
Fecha de Aprobación: 25 de Abril, 2025
Fecha de Publicación: 3 de Junio, 2025

Resumen:

La gentrificación, y turistificación son fenómenos que implican el desplazamiento de comunidades locales debido al aumento de los precios de las viviendas y la reurbanización urbana, lo que se ha convertido en un problema creciente para la ciudad turística de Playa del Carmen, Quintana Roo, debido al crecimiento de la población en las últimas décadas esta problemática ha desatado una urbanización desigual, logrando la separación de grupos sociales también conocida como segregación socioespacial. Este artículo tiene como propósito analiza las causas de la gentrificación y turistificación en Playa del Carmen provocada por el crecimiento del turismo y su impacto socioeconómico y cultural, exponiendo las limitaciones que le acontecen en la actualidad, analizando la urbanización desigual que existe, abordando la presencia y apropiación del espacio habitacional de poblaciones flotantes extranjeras y nacionales y proponer estrategias para prevenir y reducir este fenómeno, promoviendo el desarrollo urbano sostenible en la ciudad.

Palabras clave: Gentrificación, turistificación, Playa del Carmen, desarrollo urbano

[1] Master en Administración de la FCA UNAM, México, Profesor de mercadotecnia de la Universidad Autónoma de Quintana Roo, México. Correo Electrónico: chrisyafte@gmail.com

[2] Doctora en Administración FCA UNAM, México. Profesora de mercadotecnia de la FCA UNAM, México. Correo Electrónico: lfischer@fca.unam.mx

The Problem Of Gentrification And Touristification In Playa Del Carmen, Mexico: Impacts And Solutions

Abstract:

Gentrification and touristification are phenomena that involve the displacement of local communities due to rising housing prices and urban redevelopment, which has become a growing problem for the tourist city of Playa del Carmen, Quintana Roo, due to population growth in recent decades, this problem has unleashed unequal urbanization, achieving the separation of social groups also known as socio-spatial segregation. This article aims to analyze the causes of gentrification and touristification in Playa del Carmen caused by the growth of tourism and its socioeconomic and cultural impact, exposing the limitations that occur today, analyzing the unequal urbanization that exists, addressing the presence and appropriation of housing space by foreign and national floating populations and proposing strategies to prevent and reduce this phenomenon, promoting sustainable urban development in the city.

.

Keywords: Gentrification, touristification, Playa del Carmen, urban development

O Problema Da Gentrificação E Da Turistificação Em Playa Del Carmen, México: Impactos E Soluções

Resumo:

Gentrificação e turistificação são fenômenos que envolvem o deslocamento de comunidades locais devido ao aumento dos preços das moradias e à requalificação urbana, o que se tornou um problema crescente para a cidade turística de Playa del Carmen, Quintana Roo, devido ao crescimento populacional nas últimas décadas, esse problema desencadeou uma urbanização desigual, alcançando a separação de grupos sociais também conhecida como segregação socioespacial. O objetivo deste artigo é analisar as causas da gentrificação e turistificação em Playa del Carmen causadas pelo crescimento do turismo e seu impacto socioeconômico e cultural, expondo as limitações que ocorrem atualmente, analisando a urbanização desigual existente, abordando a presença e apropriação do espaço habitacional por populações flutuantes estrangeiras e nacionais e propondo estratégias para prevenir e reduzir esse fenômeno, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável na cidade.

Palavras-chave: Gentrificação, turistificação, Playa del Carmen, desenvolvimento urbano

1. INTRODUCCIÓN

Para Playa del Carmen, el turismo es la principal fuente de ingresos albergando una gran cantidad de turistas de diferentes partes del mundo, por lo que esta ciudad ha sido vista como un gran atractivo para grandes empresas internacionales de turismo, entre las que se encuentran cadenas hoteleras, constructoras, promotoras inmobiliarias, agencias de viajes, aerolíneas, arrendadoras de automóviles, supermercados, entre otras., provocando cambios en los habitantes del lugar en cuanto a los patrones de consumo, ocupación privada y uso del espacio dentro de esta área (Camacho, 2015).

En solo 10 años la ciudad ha tenido un crecimiento poblacional de más del doble principalmente de ciudadanos extranjeros que han encontrado en este lugar condiciones más económicas y climas más agradables.; esta situación ha generado lo que se conoce como gentrificación, según Casgrain y Janochska (2013) esta ocurre cuando existe una llegada de personas con un nivel socioeconómico mayor lo cual se traduce en mejores ingresos que los antiguos habitantes, con un alto capital cultural, lo que genera patrones distintos de consumo diferenciados con el resto de la población, todo esto ha generado la turistificación, que es un fenómeno asociado al crecimiento desmedido de alojamientos turísticos debido a la gentrificación, que están convirtiendo espacios residenciales principalmente en las zonas céntricas de las ciudades en espacios de alojamiento turísticos, generando impactos negativos en la vida de los habitantes locales (Estepa 2024)

La gentrificación costera en Playa del Carmen refleja una profunda segregación socioespacial. La población trabajadora se ve relegada a desarrollos inmobiliarios precarios en las zonas periféricas, donde también se concentran empleos de baja remuneración. La explotación de recursos naturales, el aumento en la demanda de agua para actividades turísticas, y la especulación de terrenos encarecen aún más el acceso al suelo, marginando a los sectores más vulnerables Los trabajadores, enfrentados a los altos costos de vida derivados del turismo, son desplazados gradualmente para dar paso a grupos sociales con mayor capacidad económica.

Este artículo tiene como objetivo analizar las causas de la gentrificación y turistificación en Playa del Carmen provocada por el crecimiento del turismo y sus impactos socioeconómicos y culturales, exponiendo las limitaciones que le acontecen en la actualidad analizando la urbanización desigual que existe abordando la presencia y apropiación del espacio habitacional de poblaciones flotantes extranjeras y nacionales y proponer estrategias para prevenir y reducir este fenómeno promoviendo el desarrollo urbano sostenible en la ciudad. En la primera parte se presenta la situación actual de Playa del Carmen, la problemática de la gentrificación y turistificación que está teniendo. En la tercera parte se muestran propuestas de estrategias sostenibles para prevenir y reducir este fenómeno

2. MARCO TEÓRICO

El auge turístico que tiene Playa del Carmen puede ser atribuido a diversos factores, los cuales incluyen su localización privilegiada en la Riviera Maya, ubicada en la Península de Yucatán en el Estado de Quintana Roo en México, el encanto de sus playas de arena blanca y agua cristalina y el crecimiento en las últimas décadas del sector hotelero y comercial (Ontiveros et al., 2010). No obstante, es destacable resaltar que durante la década de los 70´s la población era conformada por un pueblo principalmente de pescadores, la cual pasó a convertirse en la ciudad que poseyó la mayor tasa de crecimiento demográfico nacional a principios del año 2000, aumentando su población que rondaba los 1500 habitantes en 1987, a casi 150,000 en el censo de 2010 según INEGI (2011). En la actualidad, la población del año 2020 lo sitúa en 333, 800

ISSN Electrónico 2500-9338
Mayo – Agosto. Volumen 25 Número 2, Año 2025 Págs. 5 - 17

habitantes siendo 48.9% mujeres y 51.1% hombres según la Secretaría de Economía (2024).

En cuanto a población extranjera se refiere, según los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, Quintana Roo registra la mayor cantidad de población extranjera dentro de los estados que conforman la península de Yucatán (Campeche, Quintana Roo y Yucatán), con un total de 39,586 personas nacidas en otro país. A nivel estatal, la distribución de esta población muestra que el 51.2% reside en el municipio de Benito Juárez, mientras que Solidaridad el municipio donde se encuentra Playa del Carmen concentra el 24.2%. En particular, las ciudades de Cancún y Playa del Carmen se han consolidado como los principales polos de atracción para migrantes, tanto nacionales como internacionales, debido a las oportunidades laborales, de inversión y de residencia que ofrecen en el sector turístico. El 24.6% restante de la población extranjera se encuentra distribuido en otros nueve municipios de la entidad (Secretaria de Gobernación, 2022).

El análisis según la Secretaría de Gobernación (2022) menciona las características sociodemográficas de esta población, basado en la información censal de 2020, revela que el 51.7% son mujeres y el 48.3% hombres, con una edad mediana de 35 y 36 años, respectivamente. Además, a partir de la muestra censal, se estima que el 7.9% de las personas extranjeras en el estado tiene ascendencia mexicana, es decir, son hijos o hijas de al menos un progenitor de nacionalidad mexicana, mientras que el 92.1% no cuenta con esta ascendencia.

A raíz de un aumento desmesurado de la población en las últimas décadas y la continua llegada de poblaciones flotantes extranjeras y nacionales a los espacios habitacionales, Playa del Carmen ha crecido de manera desproporcional, obligando a sus pobladores originales a desplazarse hacia la periferia a zonas que todavía no cuentan con la infraestructura adecuada para ser residenciales (Navarrete Escobedo, 2022).

Esta problemática se le ha denominado gentrificación, Salinas (2024) la define como un proceso de reestructuración de relaciones sociales en el espacio urbano. Para autores como: Casgrain y Janochska 2013, Glass, 1964; Clark, 2005. La gentrificación es la reestructuración espacial de una determinada área urbana, lo que implica el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habían vivido en estos lugares y que ahora están siendo ocupados por personas con diferentes culturas, lo que ha traído consigo el encarecimiento del costo de vida de los habitantes originales

Diferentes académicos mencionan, que la gentrificación se ha convertido en un fenómeno global (Atkinson y Bridge, 2005; Smith, 2002; Porter y Shaw, 2008; Lees et al., 2008) y esta ocurre cuando existe la llegada de personas con un nivel socioeconómico mayor, lo que se traduce en mejores ingresos que los antiguos habitantes, con un diferente capital cultural, con patrones distintos de consumo que el resto de la población local, lo que provoca el incremento en el costo de la vida y el aumento del costo inmobiliario, generando un cambio en la estructura comercial, y cultural debido a las nuevas formas de consumo. (Harris, 2008; Visser y Kotze, 2008; Ghertner, 2011).

Este fenómeno llamado gentrificación ha ocasionado en diferentes ciudades del mundo y el territorio mexicano no es la excepción, el arribo de población extranjera que la ha hecho un destino residencial de jubilados extranjeros, quienes encuentran allí un espacio confortable con rentas bajas, ambientes bohemios y un clima templado agradable, como es el caso del centro histórico de Puebla, la colonia Roma en la Ciudad de México, San Miguel Allende en Guanajuato, Mérida, en Yucatán entre muchos otros, en donde la llegada de residentes extranjeros ha transformado las dinámicas urbanas, a través de la compra de viviendas, lo que ha influido en el costo del metro cuadrado y en la configuración del entorno comercial, teniendo como resultado una frontera urbana entre los habitantes trasnacionales y los locales, lo que dificulta la integración social y

contribuye a la fragmentación de la ciudad (Hernández Cordero, 2022).

Actualmente la polémica sobre el tema es intensa, unos actores ven esta situación benéfica para la economía de la zona atrayendo inversiones en infraestructura, en lo que respecta a las fachadas y el interior de las viviendas, renovaciones en las calles y alumbrados, la revitalización de zonas urbanas, además de que promueve nuevos negocios como restaurantes, tiendas de comestibles, tiendas de artesanías entre muchos otros negocios, , la creación de empleos y el aumento de la recaudación fiscal, (Manrique, 2013; López-Morales, 2013; Clark, 2005; Delgadillo-Polanco, 2010). Otros autores por el contrario ven situaciones que han encarecido las ciudades por atraer personas de mayores ingresos, falta de viviendas moviendo a sus residentes a las periferias (Harris, 2008; Visser y Kotze, 2008; Ghertner, 2011).

A pesar del intenso debate respecto a si la gentrificación produce o no desplazamiento, segregación residencial o polarización social, lo cierto es que desde el punto de vista de las políticas urbanas aún se promueven este tipo de transformaciones bajo el supuesto de lograr el establecimiento de comunidades más conectadas y menos segregadas (Lees, 2008).

Por otra parte, el concepto que lleva por nombre turistificación; la turistificación, un neologismo formado mediante sufijación por paralelismo con la palabra en inglés (touristification), aunque aún a fecha de enero de 2023, no ha sido recogido en el diccionario de la RAE, sí ha aparecido definido por una institución como FundéuRAE (2020); es el proceso que se da cuando hay una mayor presencia de turistas en una zona, lo que genera cambios en la infraestructura y en los negocios; la turistificación se conceptualiza como el conjunto de impactos o efectos negativos resultado de la masificación turística sobre el tejido social de ciertos núcleos urbanos; se presenta como un fenómeno que ha traído desigualdades sociales, haciendo diferencias en los niveles socioeconómico, género, raza, territorio, infraestructura urbana, preferencias de género etc., debido a que el turismo ha creado problemas en cuanto a la calidad de vida de las comunidades, la desposesión, la especulación inmobiliaria, la depredación del medio ambiente entre muchas otras problemáticas (Hernández 2021; de la Calle 2019; Mansilla 2019;. Mata (2008); Rescalvo, y Báez, 2021; Priore 2002; Cañada y Murray 2019),

Estepa (2024; Sequera, y Nofre, 2018). hacen hincapié en describirlo como un fenómeno asociado al crecimiento desmedido de alojamientos turísticos y a procesos de gentrificación, por lo cual, este fenómeno afecta principalmente las zonas céntricas y principales de las ciudades, generando impactos negativos en la vida de los habitantes locales, provocando el desplazamiento de residentes en favor de espacios destinados exclusivamente para los turistas, de modo que, los vecinos se ven en la necesidad de desplazarse o en su defecto ser desplazados hacia las periferias de la ciudad, reduciendo el número de habitantes en la zonas turísticas y encareciendo los precios de las rentas

El proceso de turistificación ha conllevado en este contexto una creciente intensificación de los flujos turísticos internacionales, como parte de la recuperación de la llamada crisis de 2008 según Olivera Martínez et al. (2022). La turistificación conlleva a que la mayoría de los turistas vayan a ciudades y busquen un lugar en el cual puedan alojarse en corto plazo, Un ejemplo de ello lo encontramos en el arrendamiento de inmuebles a través de aplicaciones como Airbnb que ha propiciado que muchas propiedades se conviertan en hospedajes de estancias cortas, lo que conlleva al aumento de mayor presión en el sector inmobiliario y consecuencias urbanas en las que se puede mencionar la pérdida del tejido social y comercial. (Novy & Colomb, 2016).

Retomando el tema de Playa del Carmen, cabe destacar que con el auge de la gentrificación y turistificación, se han incorporado cada vez más

cambios culturales por ejemplo, una relacionada, con la gastronomía al observar en la quinta avenida de Playa del Carmen restaurantes con comidas internacionales como restaurantes italianos, argentinos, japoneses y cadenas de comida rápida; otra, a las preferencias sexuales con hoteles temáticos para la comunidad LGBT otro aspecto es la llamada gentrificación de nueva construcción, la cual se centra en aspectos como la verticalización de terrenos, en este aspecto, el estado de Quintana Roo se ha conformado como un espacio caracterizado por una marcada estratificación físico-social, en la cual las zonas costeras de alto valor son predominantemente ocupadas por turistas extranjeros, mientras que las comunidades que sostienen la actividad turística, muchas de ellas en condiciones precarias, se encuentran segregadas físicamente hacia terrenos sin infraestructura adecuada (Murray, 2007),

Con respecto al cambio cultural que ha traído consigo la gentrificación y turistificación se puede mencionar como ejemplo, el festividad de "Las Cruces", que se realizaba el mes de julio, tradición que consistía en recorrer en procesión los hogares de la comunidad para intercambiar alimentos con los vecinos, no obstante, el crecimiento acelerado de la población ha hecho que esta práctica sea inviable, ahora las personas han perdido el vínculo cercano que antes mantenían, En sus primeras etapas, los nuevos residentes no mostraron interés en participar en las festividades y costumbres locales (Campos Cámara, 2007), donde no había un espacio visible de culto religioso ni una celebración que fomentara el sentido de pertenencia entre los habitantes. No obstante, más que una pérdida de identidad, lo que se observa es la construcción de una nueva identidad local en un contexto de constantes transformaciones sociales y culturales.

Con el paso del tiempo, la festividad de "Las Cruces" se transformó en la Expo Feria de la Riviera Maya, un evento cuya evolución parece estar influenciada por el turismo, aunque no se le pueda atribuir directamente a este fenómeno (Ontiveros et al., 2010). Actualmente, en lugar de la procesión tradicional, se realiza un desfile por las principales calles de la ciudad y, la organización del evento ha quedado en manos de patrocinadores, en su mayoría extranjeros.

Otro ejemplo para destacar con el auge de la gentrificación y turistificación en playa del Carmen es el aumento de las propiedades en el año 2022 que representó una alza en un 14.7% según García (2024) debido a un crecimiento en la infraestructura como lo es la construcción de un nuevo aeropuerto en la ciudad de Tulum a 45 minutos de Playa del Carmen, ocasionando un encarecimiento del sector inmobiliario.

Para la ciudad de Playa del Carmen, los conceptos de gentrificación y turistificación conviven mutuamente, ya que se trata de una ciudad turística donde las inversiones para atraer turistas generan gentrificación situación que ha sucedido con la quinta avenida en Playa del Carmen, donde se ha transformado en una avenida de compras y hoteles con un enfoque meramente turístico, en donde según Olivera Martínez et al. (2022) se destacan los grandes desarrollos inmobiliarios en zonas privilegiadas y exclusivas, como en la región de la Riviera Maya.

3. METODOLOGÍA

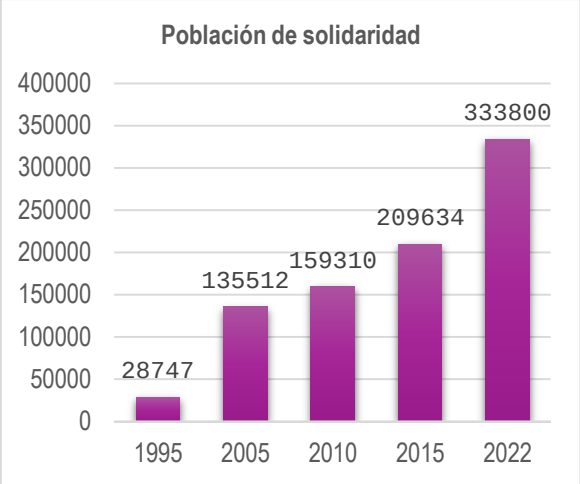
Con el objetivo de analizar las diferentes situaciones que actualmente ocurren en Playa del Carmen provocada por la gentrificación y turistificación de la ciudad y proponer estrategias para prevenir y reducir este fenómeno promoviendo el desarrollo urbano sostenible en la ciudad; se realizó un estudio con enfoque cualitativo y documental con un diseño descriptivo-analítico, con este enfoque se examinó la problemática de la gentrificación y turistificación en Playa del Carmen desde una perspectiva crítica, basada en la revisión de literatura académica actualizada, datos proporcionados por el INEGI a través del tiempo, documentos oficiales del estado de

Quintana Roo además de complementarse con un análisis de casos y propuestas de solución.

4. RESULTADOS:

Playa del Carmen se encuentra en el municipio de Solidaridad; la Tabla 1, muestra la tendencia que ha tenido el municipio en el crecimiento de su población a lo largo de los últimos 15 años en donde se observa el aumento a lo largo del tiempo donde ha pasado de tener menos de 50,000 habitantes a finales de los años noventa, a 350,000 habitantes en estos últimos 3 años.

Gráfica 1. *Población del municipio de Solidaridad a partir de 1995*

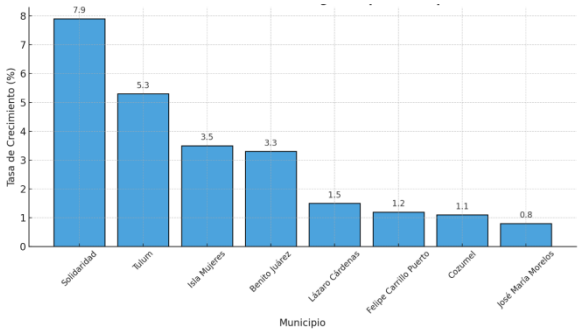


Fuente: *INEGI 2022 Elaboración propia*

Por otra parte, se puede observar en la gráfica 1, que la ciudad de Playa del Carmen ha sido la que mayor crecimiento demográfico ha tenido en el último censo poblacional del INEGI en el año 2020, ocupando la primera posición con una tasa de crecimiento del 7.9%, más que el doble que la ciudad con mayor población que es Cancún con apenas un 3.3% encontrándose en la cuarta posición, solo por detrás de Tulum con 5.3% y en el tercer puesto a Isla Mujeres con 3.5% de crecimiento respectivamente.

TASA DE CRECIMIENTO POR MUNICIPIO

Gráfica 2. *Tasa de crecimiento por municipio*



Fuente: *INEGI 2020. Elaboración propia*

Pesé a que playa del Carmen es el segundo destino turístico después de Cancún en el estado de Quintana Roo, la pobreza en la ciudad es elevada con un 34.4% de la población viviendo en esta situación de escasez de recursos, además de este porcentaje, cabe añadir el hecho que el 4.3% total, lo cual quiere decir 13, 184 personas se encuentran en una situación de pobreza extrema según la Secretaria del Bienestar (2022).

Situación desigual pesé al auge en el turismo

Tabla 1: *Situación de pobreza y rezago social en Solidaridad, Quintana Roo (2022)*

ISSN Electrónico 2500-9338
Mayo – Agosto. Volumen 25 Número 2, Año 2025 Págs. 5 - 17

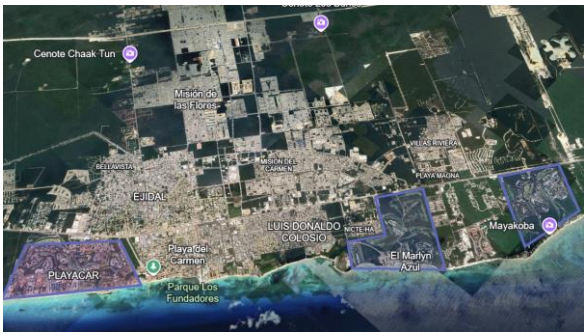
INDICADOR	POBLACIÓN	% MUNICIPIO
En situación de pobreza (moderada y extrema)	114,939	37.4%
En pobreza moderada	101,755	33.1%
En pobreza extrema	13,184	4.3%
Vulnerabilidad por ingresos	28,825	9.2%
Calidad y espacios en la vivienda	34,760	11.3%
Servicios básicos en la vivienda	24,181	7.9%
Acceso a la alimentación nutritiva y de calidad	80,613	26.2%

Fuente: *secretaria del Bienestar. Elaboración propia*

Aunque ha habido un crecimiento poblacional en la ciudad, la desigualdad entre los complejos turísticos y las colonias es evidente, al otro lado de la autopista que conecta Chetumal-Cancún, se ubica una extensa zona de colonias, donde se ha ido desplazando la gente y llegados nuevos habitantes a la ciudad, un territorio que contrasta drásticamente con las zonas turísticas repletas de complejos hoteleros de lujo.

Esta diferenciación físico-espacial [illegible] profundamente vinculada a factores económicos y contribuye a intensificar la exclusión social, esta ciudad se divide en dos partes debido a la carretera federal, lo que genera dos áreas con dinámicas distintas, hacia el oriente, cerca de la costa, se encuentra la zona turística, imagen 1, caracterizada por un desarrollo ordenado con residencias y comercios dirigidos a las clases media alta y alta. (Albarrán Sollerio & Osorio García, 2020).

Imagen 1. *Zonas de mayor poder adquisitivo para vivir en Playa del Carmen*



Fuente: *Elaboración propia con la imagen satelital de Google Earth 2025*

En contraste, al poniente de la carretera, imagen 2 se ubican las viviendas y negocios destinados a los trabajadores, quienes diariamente se trasladan al área turística para desempeñar labores de limpieza, jardinería y otros servicios (Albarrán Sollerio & Osorio García, 2020).

Imagen 2. *Zonas de menor poder adquisitivo para vivir en Playa del Carmen*

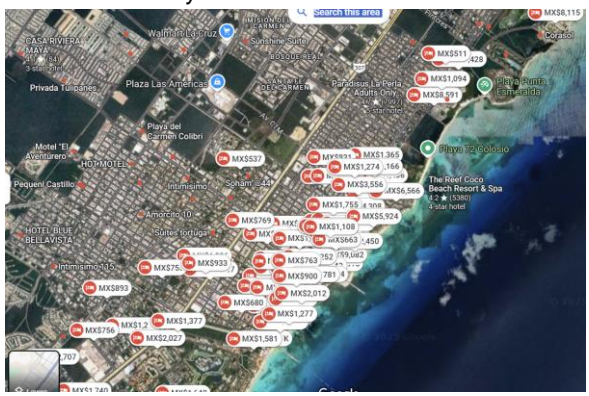
Fuente: *Elaboración propia con la imagen satelital de Google Earth 2025*

Según el sitio web llamado inmuebles 24 (2022) las zonas más baratas para poder vivir y adquirir una casa en la ciudad de Playa del Carmen se encuentran al otro lado de la carretera federal, alejado de la costa, dentro de las cuales se encuentran la zona que lleva por nombre “Misión de las Flores” y “Villas del Sol” donde el precio de compra de las viviendas esta entre los $11,085 mxn y $14,897 mxn (entre 500 y 700 Dls) , en estas colonias, gran parte de las viviendas son estructuras rudimentarias, construidas en terrenos obtenidos mediante la deforestación, donde residen los trabajadores del sector turístico principalmente. Estas personas, se trasladan de diferentes maneras, hacia las áreas costeras para trabajar, ya sea caminando o utilizando transporte público. Las condiciones de vida en esta región son precarias: muchas de las familias carecen de títulos de propiedad, no tienen acceso a sistemas de alcantarillado o instalaciones sépticas, y el suministro de electricidad es inconsistente. Este fenómeno ha sido reconocido por las autoridades estatales, quienes lo atribuyen a diversos factores, entre ellos la limitada disponibilidad de terrenos y la precariedad económica de la mayoría de la población activa. Específicamente, se estima que cerca del 75% de los

trabajadores económicamente activos perciben menos de tres salarios mínimos, lo cual restringe significativamente su capacidad para acceder a créditos hipotecarios y mejorar sus condiciones habitacionales (Murray, 2007).

Por otro lado está el fenómeno causado por la aparición de las plataformas de hospedaje temporal como es el caso de Airbnb, fundada en San Francisco en 2008, que ha tenido una gran influencia a nivel mundial teniendo un fuerte impacto a la hora de escoger un lugar para pernoctar en Playa del Carmen y la Riviera Maya (Saban & Moz, 2022), situación que ha provocado sobre todo en la zona centro y cercanas a la playa se conviertan en espacios para hospedaje y, los inmuebles que han quedado, se vuelvan rentas tan altas para los habitantes locales haciendo que ellos se desplacen a las colonias de la periferia en la imagen 3 se muestran los precios por día de las habitaciones, casas o departamento para uso a través de las plataformas y también la cantidad de inmuebles que se promocionan para este tipo de turismo llevando a cabo lo denominado turistificación

Imagen 3. *Desplazamiento poblacional de la zona centro, Gonzalo Guerrero y la colonia Colosio*



Fuente: *Elaboración propia con la imagen Google Maps 2025*

Cabe destacar que aunque la ciudad de Playa del Carmen mantenga complejos turísticos de gran relevancia, condominios y residencias de primer nivel como Playacar o Mayakoba que cuentan con servicios de primer nivel, así como hoteles boutique y gran cantidad de Airbnb dentro del municipio, no se puede ignorar el hecho que existe otro porcentaje de la población locataria que no tiene acceso a los servicios básicos en sus hogares, esto quiere decir, agua potable, drenaje o instalación eléctrica por mencionar algunas, el cual abarca un 7.9% de la población total, 24,181 habitantes para ser exactos, a diferencia de lo que se puede tener en estas zonas exclusivas enfrente del mar, lo que ha generado el aumento en los costos de vida y un desplazamiento de los ciudadanos locales (Secretaría de Economía, 2024).

Destino turístico sostenible como respuesta al turismo contemporáneo

En la actualidad, el concepto que lleva por nombre "destino turístico sostenible" hace referencia al conjunto del ecosistema turístico, el cual incluye a las instituciones públicas y locales, así como también a las entidades sociales y el sector empresarial, el turismo sostenible no hace referencia a un simple producto turístico, sino a la gestión que debe aplicarse a los destinos turísticos, teniendo en cuenta sus especiales necesidades y características. Un destino turístico sostenible coloca la sostenibilidad en el centro de su gestión, incorporándola en sus procesos y supervisando continuamente el impacto del turismo en los ámbitos ambiental, socioeconómico y territorial; busca un desarrollo equilibrado en toda la región, garantizando una experiencia satisfactoria para los turistas, ayudándolos a tomar conciencia sobre la sostenibilidad y promoviendo prácticas turísticas responsables (Gobierno de España, 2021).

Según la Organización Mundial del Turismo (2025), define este concepto como "El turismo que tiene plenamente en cuenta las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales para satisfacer las necesidades de los visitantes, de la industria, del entorno y de las comunidades anfitrionas".

Canoves et al. (2006) señala que las actividades desarrolladas bajo el concepto de turismo sostenible se rigen por una serie de principios:

ISSN Electrónico 2500-9338
Mayo – Agosto. Volumen 25 Número 2, Año 2025 Págs. 5 - 17

Preservar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, protegiendo sus recursos y valores con el fin de fomentar la comprensión y la tolerancia intercultural.

Aprovechar de manera eficiente los recursos naturales, fundamentales para el turismo, promoviendo su conservación y protección.

Garantizar la sostenibilidad económica a largo plazo, generando beneficios para todas las partes involucradas, facilitando la creación de empleo estable y asegurando ingresos para las comunidades locales.

El turismo debe desarrollarse de manera sostenible, evitando el deterioro o agotamiento de recursos que lo hacen posible. Para ello, es fundamental alcanzar la sostenibilidad mediante la eficiencia económica, la equidad social y la protección ambiental, ya que estos tres elementos influyen de manera directa en el turismo sostenible, por tal motivo, a largo plazo el éxito del turismo sostenible depende de una gestión adecuada que haga un equilibrio en los aspectos sociales, ambientales y económicos (Cuadra & Agüera, 2017).

5. PROPUESTA

A continuación, se elaboró una serie de propuestas para el problema de gentrificación y desplazamiento urbano que tiene la ciudad de Playa del Carmen.

1. Regulación de alquileres turísticos: Se debe establecer límites al crecimiento de plataformas de alojamiento temporal como es el caso de Airbnb para evitar que los residentes locales sean desplazados debido al aumento en los precios de las rentas para turistas.
2. Educación sobre el desarrollo sostenible: Crear campañas educativas dirigidas tanto a residentes como a turistas para sensibilizar sobre el impacto de la gentrificación y promover prácticas responsables que favorezcan el equilibrio primordial entre el crecimiento urbano planificado y el bienestar comunitario.
3. Planificación urbana integral: Implementar un plan maestro de desarrollo que incluya estudios de impacto social y ambiental, priorizando la creación de infraestructuras inclusivas y adaptadas a las necesidades de los sectores vulnerables.
4. Promover viviendas accesibles: Estimular la construcción de desarrollos habitacionales que sean asequibles para diversos niveles socioeconómicos, garantizando que no solo los extranjeros tengan acceso a comprar propiedades, sino que también se priorice el equilibrio en los precios, para que de esta manera las familias locales puedan adquirir una vivienda digna y no continuar viviendo en situaciones precarias o de pobreza.
5. Diversificar la economía local: La diversificación económica es crucial en destinos turísticos como Playa del Carmen, donde la dependencia exclusiva del turismo puede generar vulnerabilidades económicas, especialmente frente a crisis globales como pandemias o fenómenos naturales, por este motivo es necesario realizar una diversificación, dentro de las cuales se sugieren las siguientes:

- Fomentar industrias creativas y culturales: Apoyar la formación de artistas locales, artesanos y diseñadores a través de ferias, talleres y financiamiento, de esta manera crear mercados culturales permanentes donde los habitantes puedan exponer y comercializar productos únicos que representen la identidad de la región.
- Impulsar el desarrollo tecnológico y digital: Establecer incubadoras y aceleradoras de startups enfocadas en tecnología, sostenibilidad y comercio digital, promoviendo capacitación en habilidades digitales para jóvenes y adultos, como

programación, diseño gráfico y marketing digital, fomentando empleos remotos que no dependan directamente del turismo.

- Promoción del turismo alternativo:
  Diversificar el modelo turístico hacia actividades como ecoturismo, turismo rural o de bienestar, lo que atrae visitantes interesados en experiencias auténticas sin saturar los puntos tradicionales, implementando programas de turismo comunitario donde los ingresos beneficien directamente a las familias locales.
- Facilitar el acceso al financiamiento para emprendedores locales:
  Crear fondos especiales para pequeñas empresas locales, incentivando la creación de cafeterías, talleres mecánicos, comercios y servicios fuera del sector turístico, reduciendo barreras burocráticas y ofrecer asesoría financiera y de negocios a emprendedores.

6. Desarrollar espacios recreativos sostenibles:
   Diseñar y construir áreas recreativas accesibles para todos los habitantes, especialmente en zonas alejada de los principales puntos turísticos, en este caso la 5ta avenida, siguiendo principios de sostenibilidad y preservando la vegetación y las áreas verdes del entorno, dichos espacios recreativos sostenibles no solo benefician a los residentes locales al mejorar su calidad de vida, sino que también ayudan a mantener el equilibrio ambiental en zonas urbanizadas.
   Es prioritario diseñar parques urbanos que utilicen vegetación nativa de bajo mantenimiento, integrando jardines comunitarios para fomentar la autosuficiencia alimentaria. Además, estas áreas deben ser inclusivas, ofreciendo infraestructura accesible para personas con discapacidades, así como espacios multigeneracionales que promuevan la convivencia entre niños, jóvenes y adultos mayores. La implementación de redes de movilidad activa, como ciclovías y senderos peatonales, también puede conectar estos espacios de forma segura, incentivando actividades físicas y reduciendo la dependencia del automóvil. Por otro lado, es esencial preservar las áreas naturales cercanas, como manglares y playas, mediante la creación de senderos ecológicos y miradores que permitan a los habitantes disfrutar del entorno sin dañarlo. Para garantizar la sostenibilidad de estos espacios, se deben desarrollar programas educativos que sensibilicen a la población sobre el cuidado del medio ambiente y el valor de la recreación sostenible. Finalmente, la administración y mantenimiento de estas áreas puede fortalecerse con la participación de comités vecinales y alianzas público-privadas, asegurando su cuidado a largo plazo.

6. DISCUSION Y CONCLUSIONES

La gentrificación inducida por el turismo en Playa del Carmen es a la vez un gran desafío y una oportunidad para repensar el desarrollo urbano en beneficio de todas las partes interesadas. Una combinación de políticas inclusivas, participación comunitaria y estrategias ambientales puede mitigar los impactos negativos y al mismo tiempo promover el crecimiento sostenible que pueda beneficiar a la sociedad en general.

Debido al acelerado proceso de urbanización que se ha generado en Playa del Carmen a partir de la llegada de un crecimiento turístico en la década de los noventa, este destino turístico ha pasado de ser un pueblo de pescadores a un lugar turístico de relevancia mundial, de la mano de una intervención del estado como un actor empresarial clave siendo un ente fundamental para fomentar la inversión privada,

ISSN Electrónico 2500-9338
Mayo – Agosto. Volumen 25 Número 2, Año 2025 Págs. 5 - 17

nacional y extranjera, de esta manera promoviendo el turismo como una actividad generadora de divisas empleo y desarrollo en la región. Sim embargo, la dependencia al turismo ha conducido a una urbanización masiva de manera desigual, donde se destaca principalmente la apropiación de espacios costeros donde antes no existían desarrollos inmobiliarios ni hoteleros, los cuales influyen de manera considerable en las políticas de planeación urbana de Playa del Carmen.

Paralelamente, el crecimiento urbano no planificado de manera correcta ha derivado en una expansión urbana de sectores vulnerables, sin la infraestructura necesaria, dejando en evidencia un modelo de desarrollo desigual en la ciudad como ocurre en la colonia Colosio.

La creciente urbanización turística ha intensificado la segregación socioespacial a través de la creación de espacios de consumo como hoteles, restaurantes, desarrollos inmobiliarios, generando patrones de ocupación diferenciados según los grupos socia 14 los que van dirigidos.

Se puede observar que en los sectores inmobiliarios de lujo, la inversión extranjera procede principalmente de capitales españoles, y esto a su vez ha favorecido la especulación del suelo, logrando como consecuencia el incremento de valor en los terrenos costeros, desplazando a la población local hacia áreas periféricas menos valoradas alejándolas de la costa, donde se tienen un alto valor económico al suelo, de tal manera que se excluye a las personas de menores ingresos obligándolas a establecerse en zonas más alejadas.

Los trabajadores, enfrentados a los altos costos de vida derivados del turismo, son desplazados gradualmente para dar paso a grupos sociales con mayor capacidad económica. Este proceso puede entenderse como una forma de "gentrificación costera", caracterizada por la sustitución de la población de menores recursos por sectores económicamente privilegiados.

La gentrificación costera en Playa del Carmen refleja una profunda segregación socioespacial. La población trabajadora se ve relegada a desarrollos inmobiliarios precarios en las zonas periféricas, donde también se concentran empleos de baja remuneración. La explotación de recursos naturales, el aumento en la demanda de agua para actividades turísticas, y la especulación de terrenos encarecen aún más el acceso al suelo, marginando a los sectores más vulnerables

Todas estas situaciones se pueden contrarrestar implementando acciones que minimices los impactos negativos que ha traído la gentrificación y turistificación de Playa del Carmen, a través de propuestas sostenibles como la regulación de alquileres turísticos, educación sobre el desarrollo sostenible, planificación urbana integral, promoción de viviendas accesibles y la diversificación de la economía local, para que no esté centrada en el [illegible]mo, abriendo otros polos de desarrollo.

15

7. REFERENCIAS

Albarrán Sollerio, A. A., & Osorio García, M. (2020). La producción del espacio social en Playa del Carmen, Quintana Roo, México. *Revista Brasileira de Pesquisa Em Turismo, 14*(2), 95–122. https://doi.org/10.7784/rbtur.v14i2.1808

Atkinson R. y G. Bridge (eds.) (2005), Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism. Londres: RoutledgeCamacho, R. (2015). Urbanización turístico-costera desigual en Playa del Carmen, Quintana Roo (México). *GeoGraphos, 6*, 107–128.

Canoves, G., Pérez, M., & Herrera, L. (2006). Políticas públicas, turismo rural y

sostenibilidad: difícil equilibrio. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles, ISSN 0212-9426, Nº. 41, 2006 (Ejemplar Dedicado a: Políticas Públicas, Sostenibilidad y Geografía Rural), Pags. 199-220*.

Cañada, E. y Murray, I. (2019). Introducción. En E. Cañada e I. Murray (Eds.), Turistificación global (pp. 7-25), Icaria. https://bit.ly/3bUcgOv

Cuadra, S. M., & Agüera, F. O. (2017). Turismo y desarrollo sostenible: conceptualización, evolución y principios. *Revista Turydes: Turismo y Desarrollo*, *10*(22). http://www.eumed.net/rev/turydes/22/turismo-desarrollo-sostenible.html

Delgadillo-Polanco, V. (2010). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación. *Economía, sociedad y territorio*, *10*(34), 835-846.

De la Calle, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. Boletín de la Asociación Española de Geografía, 83(2829), 1-40. https://doi.org/10.21138/bage.2829

Estepa, M. (2024). Propuestas de solución urbanística a la turistificación de las ciudades. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 95–124. https://docta.ucm.es/rest/api/core/bitstreams/eea97ccf-c96f-479d-8dd5-8face2dc1e10/content

García, D. (2024). Desafíos en Playa del Carmen, enfrentando la Gentrificación y el Desplazamiento Urbano. *Memorias Del Concurso Lasallista De Investigación, Desarrollo E Innovación*, *11*, 122–127. https://revistasinvestigacion.lasalle.mx/index.php/mclidi/article/view/4226/3926

Ghertner, A. (2011), "Gentrifying the State, Gentrifying Participation: Elite Governance Programs in Delhi", en International Journal of Urban and Regional Research, vol. 35, núm. 3, pp. 504-532.

Gobierno de España. (2021). *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*. https://turismo.gob.es/es-es/Novedades/Documents/0Estrategia_Sostenibilidad_Turistica_Destinos.pdf

Harris, A. (2008), "From London to Mumbai and Back Again: Gentrification and Public Policy in Comparative Perspective", en Urban Studies, vol. 45, núm. 12, pp. 2407-2428.

Hernández, A. (2021). Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes. Dimensiones Turísticas, 5 (9), 128-137.

Hernández Cordero, A. (2022). Presentación del Tema Central: Gentrificación en ciudades mexicanas. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, *2*(93), 5–12. https://doi.org/10.28928/ri/932022/ptc/hernadezcorderoa

Lees, L., T. Slater y E. Wyly (2008), Gentrification. Londres: Routledge

Mansilla, J. (2019). Turismo y gentrificación. La reestructuración social, económica y espacial de tres ciudades de Europa y América Latina. *Tendencias Sociales, Revista de Sociología*, 4, 5-25. http://dx.doi.org/10.5944/ts.4.2019.25254

Manrique, A. (2013). *Gentrificación de La Candelaria: reconfiguraciones de lugar de residencia y consumo de grupos de altos ingresos* (Vol. 22). https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/37101/24940-173157-1-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Mata Olmo, R. (2008). El paisaje, patrimonio y recurso para el desarrollo territorial sostenible. Arbor, CLXXXIV(729), 155-172.Murray, G. (2007). Constructing paradise: The impacts of big tourism in the Mexican coastal zone. *Coastal Management*, *35*(2–3), 339–355. https://doi.org/10.1080/08920750601169600

Navarrete Escobedo, D. (2022). Matices de la turistificación y de la gentrificación en México: comparativa de impactos socioespaciales en la Roma-Condesa y e centro patrimonial de San Miguel de Allende. *Tlalli. Revista de Investigación En Geografía*, *7*, 115–140. https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2022.7.1748

Novy, J., & Colomb, C. (2016). *Urban tourism and its discontents. An introduction* (pp. 1–30).

Ontiveros, M., Marivel, M., Torres, L., & Esther, S. (2010). Turismo en Playa del Carmen - México. Impactos socioculturales en la Colonia Colosio. *Estudios y Perspectivas En Turismo*, *19*, 850–865. http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180717609015

Organización Mundial del Turismo. (2025). *Desarrollo Sostenible*. Organización Mundial Del Turismo. https://www.unwto.org/es/desarrollo-sostenible

Porter, L. y K. Shaw (2008, eds.), Whose Urban Renaissance. An International Comparison of Urban Regeneration Policies. London: Routledge

Priore, R. (2002). Derecho al paisaje, derecho del paisaje. En: F. Zoido & C. Venegas, Paisaje y ordenación del territorio (pp. 92-99). Sevilla: Junta de Andalucía.

Rescalvo, M. B., & Báez, J. J. (2021). Paisajes de la turistificación: una aproximación metodológica a través del caso de Sevilla. Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada, 60(1), 13-34Saban, L., & Moz, C. (2022). El fenómeno de Airbnb bajo la lupa: estudios académicos desde América Latina. *Tlalli. Revista de Investigación En Geografía*, 67–90. https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2022.7.1737

Salinas (2024), Qué es la gentrificación y a quiénes afecta? Boletín UNAM-DGCS-1080 https://unamglobal.unam.mx/global_revista/que-es-la-gentrificacion-y-a-quienes-afecta/#:~:text=Hace%20referencia%20a%20que%20distintos,el%20capital%20inmobiliario%E2%80%9D%2C%20detall%C3%B3

Secretaría de Economía. (2024). *Perfil Socioeconómico de Solidaridad*. Data México. https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/solidaridad#population-and-housing

Sequera, J. & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred. New debates on touristification and

the limits of gentrification. City, 22(5-6), 843-855. doi: 10.1080/13604813.2018.1548819

Smith, N. (2002), "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", en Antipode, vol. 34, núm. 3, pp. 427-450.

Visser, G. y N. Kotze (2008), "The State and New-build Gentrification in Central Cape Town, South Africa", en Urban Studies 45.12, pp. 2565-2593.